



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 803 545
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV I
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 369 995	3 114 317
Sum inntekter		3 369 995	3 114 317
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 285	5 258
Annen driftskostnad		2 386 334	2 331 696
Sum kostnader		2 494 309	2 439 644
Driftsresultat		875 686	674 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 519	1 425
Sum finansinntekter		4 519	1 425
Annen finanskostnad		351 247	606 774
Sum finanskostnader		351 247	606 774
Netto finans		-346 728	-605 349
Ordinært resultat før skattekostnad		528 958	69 324
Ordinært resultat etter skattekostnad		528 958	69 324
Årsresultat		528 958	69 324
Totalresultat		528 958	69 324
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		528 958	69 324
Sum overføringer og disponeringer		528 958	69 324



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 476 745	1 476 745
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		41 448	46 733
Sum varige driftsmidler		1 518 193	1 523 478
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 518 193	1 523 478
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		52 888	
Andre fordringer		96 664	81 233
Sum fordringer		149 552	81 233
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		646 093	616 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		646 093	616 990
Sum omløpsmidler		795 645	698 222
SUM EIENDELER		2 313 838	2 221 701



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 700
Sum innskutt egenkapital		16 700	16 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 890 306	11 419 264
Sum opptjent egenkapital		-10 890 306	-11 419 264
Sum egenkapital		-10 873 606	-11 402 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 949 227	13 342 114
Sum annen langsiktig gjeld		12 949 227	13 342 114
Sum langsiktig gjeld		12 949 227	13 342 114
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		72 560	179 006
Leverandørgjeld		140 148	73 540
Annen kortsiktig gjeld		25 509	29 605
Sum kortsiktig gjeld		238 217	282 151
Sum gjeld		13 187 444	13 624 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 313 838	2 221 701



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393939

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 803 545
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KV I
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 946 803 545
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 369 995	3 114 317
Sum inntekter		3 369 995	3 114 317
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 285	5 258
Annen driftskostnad		2 386 334	2 331 696
Sum kostnader		2 494 309	2 439 644
Driftsresultat		875 686	674 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 519	1 425
Sum finansinntekter		4 519	1 425
Annen finanskostnad		351 247	606 774
Sum finanskostnader		351 247	606 774
Netto finans		-346 728	-605 349
Ordinært resultat før skattekostnad		528 958	69 324
Ordinært resultat etter skattekostnad		528 958	69 324
Årsresultat		528 958	69 324
Totalresultat		528 958	69 324
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		528 958	69 324
Sum overføringer og disponeringer		528 958	69 324



Organisasjonsnr: 946 803 545
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 476 745	1 476 745
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		41 448	46 733
Sum varige driftsmidler		1 518 193	1 523 478
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 518 193	1 523 478
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		52 888	
Andre fordringer		96 664	81 233
Sum fordringer		149 552	81 233
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		646 093	616 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		646 093	616 990
Sum omløpsmidler		795 645	698 222
SUM EIENDELER		2 313 838	2 221 701
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 700	16 700



Sum innskutt egenkapital	16 700	16 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 890 306	11 419 264
Sum opptjent egenkapital	-10 890 306	-11 419 264
Sum egenkapital	-10 873 606	-11 402 564
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 949 227	13 342 114
Sum annen langsiktig gjeld	12 949 227	13 342 114
Sum langsiktig gjeld	12 949 227	13 342 114
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	72 560	179 006
Leverandørgjeld	140 148	73 540
Annen kortsiktig gjeld	25 509	29 605
Sum kortsiktig gjeld	238 217	282 151
Sum gjeld	13 187 444	13 624 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 313 838	2 221 701



Organisasjonsnr: 946 803 545
BORETTSLAGET TORSHOV KV I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Generalforsamling 2023

7285 Borettslaget Torshov Kv I





Til andelseierne i Borettslaget Torshov Kv I

Velkommen til generalforsamling, onsdag 3. mai 2023 kl. 18.00 i bakgården i borettslaget (fellesrom ved regn).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Torshov Kv I det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov Kv I
avholdes onsdag 3. mai 2023 kl. 18:00 i bakgården i borettslaget
(fellesrom ved regn).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styrets forslag om økning av styrehonorar
- B) Innkommet forslag Det foreslås at det åpnes for at beboere kan velge to alternativer i forbindelse med bredbånd:

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 20. april 2023
Styret i Borettslaget Torshov Kv I

Jaran Dammann Inger Brodal Bjørnar Finstad Christina Sørensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jaran Dammann	Bentsebrugata 6
Styremedlem	Inger Brodal	Sandakerveien 29 E
Styremedlem	Bjørnar Finstad	Bentsebrugata 8
Styremedlem	Christina Sørensen	Sandakerveien 29 E
Varamedlem	Kamilla Eide Ahmed	Bentsebrugata 6
Varamedlem	Jon Olav Kringeland	Bentsebrugata 4

Valgkomiteen

Morten Iversen Berland	Bentsebrugata 2
Andrè Borlaug Grønningen	Bentsebrugata 6
Ragnhild Sandvik	Bentsebrugata 4

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov Kv I

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Borettslaget Torshov Kv I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946803545, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 16 19 21 23 248 25

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Torshov Kv I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

STYREBERETNING

Styret har fulgt opp en rekke større og mindre saker det siste året.



Plen: Det er lagt ny plen under kirsebærtrærne. Plenen ble lagt under vårdugnaden, og ser ut til å ha satt seg godt, med unntak av et felt midt mellom trærne, som kanskje må sperres av en periode på våren for å gro ordentlig til.

Fasade-rehabilitering, mindre skader: Det har vært utbedring av sprekker og skader på fasaden, blant annet har porten mot Bentsebrugata fått et løft med ny murpuss og maling.

Radonmåling:

Det er satt i gang radonmålinger i kjellerområder og førsteetasje-leiligheter. Målingene er ikke klare ved utarbeidelse av denne rapporten. Resultatet vil avgjøre eventuelle tiltak.

Dugnader og arrangementer:

Det er avholdt vårdugnader og høstdugnader i borettslaget, som begge har hatt godt oppmøte. Maling av trappeoppganger, planting av blomster, klipping av vegetasjon, rydding av fellesområder og planting av blomster og plen, har vært prioriterte oppgaver.

I tillegg er det avholdt nabolagsfestival med konserter under kirsebærtrærne, et vellykket arrangement som vi håper kan gjentas. Det er også arrangert juletretenning første advent, juleverksted i regi av barnestyret i desember og julekalenderåpning for bydelen – med lukeåpning (vindusåpning) og minikonsert i vår bakgård.

Utskifting av vinduer – i privat regi, men etter avtale med borettslaget:

Det er flere i bakgården som har skiftet ut vinduer det siste året. Dette er ikke i regi av styret, men borettslaget innhentet tilbud som beboerne kunne benytte. Det var flere som opplevde problemer i startfasen av prosessen, noe som gjorde at styret også ble involvert i enkelte saker – uten å være part.

Pipeløp:

Alle pipeløp er nå ferdig rehabilitert og godkjent av brann- og redningsetaten.

El-sikkerhet:

Det har vært en el-sikkerhetsrevisjon, med gjennomgang av det elektriske anlegget til borettslaget. Alle utestående saker er lukket.

Beskjæring av kirsebærtrær:

Kirsebærtrærne vil bli beskåret av profesjonell aktør våren 2023.

Brannsikkerhet:

Det har vært en årlig gjennomgang av brannsikkerheten. Det viktigste å informere om her er utskifting av brannslukkere. De fleste leilighetene har brannslukningsapparater som må skiftes ut i løpet av 2023. I så fall skal det ha blitt gitt beskjed om dette under revisjonen.

Det er den enkelte som er ansvarlig for at dette er på plass i hver leilighet, fellesområdene er det borettslaget som er ansvarlige for.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kjøp av loftsareal.

Driftskostnadene er iht. budsjett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteoppgang etter at budsjettet for 2022 var satt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000,- til større vedlikehold som omfatter [årsak].

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Torshov Kv I.



Lån

Borettslaget Torshov Kv I har lån i Nordea.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på økning av a-konto låneskostnader med 5,11 % og felleskostnader med 6,5 % fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov Kv I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K1WPV-CSU75-T2PNG-UWQ17-ICVMZ-V6QA2



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-21 08:29:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K1WPV-CSU75-T2PNG-UWQ17-ICVMZ-V6QA2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



BORETTSLAGET TORSHOV KV I ORG.NR. 946 803 545, KUNDENR. 7285

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	416 072	280 385	416 072	557 428
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	528 958	69 324	564 310	68 377
Tilbakeføring av avskrivning 14	5 285	5 258	5 000	5 000
Tillegg for nye langsiktige lån 16	0	13 462 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-392 887	-13 400 896	-517 000	-371 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	141 356	135 686	52 310	-297 623
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	557 428	416 071	468 382	259 805

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	795 645	698 222
Kortsiktig gjeld	-238 217	-282 151
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	557 428	416 071



BORETTSLAGET TORSHOV KV I
ORG.NR. 946 803 545, KUNDENR. 7285

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 146 700	3 038 708	3 114 000	3 323 000
Andre inntekter	3	223 295	75 609	58 000	58 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 369 995	3 114 317	3 172 000	3 381 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-5 285	-5 258	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	6	-14 306	-9 721	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-110 210	-107 103	-112 000	-117 500
Konsulenthonorar	7	-695	-71 013	-70 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-408 987	-389 158	-405 000	-752 500
Forsikringer		-285 644	-307 553	-317 000	-314 000
Festeavgift		-88 426	-73 015	-35 000	-51 300
Kommunale avgifter	9	-510 830	-485 282	-479 000	-594 333
Energi/fyring		-335 136	-295 016	-220 000	-226 000
TV-anlegg/bredbånd		-334 079	-312 477	-313 000	-349 000
Andre driftskostnader	10	-298 021	-281 358	-249 000	-312 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 494 309	-2 439 644	-2 317 690	-2 844 623
DRIFTSRESULTAT		875 686	674 673	854 310	536 377
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 519	1 425	0	0
Finanskostnader	12	-351 247	-606 774	-290 000	-468 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-346 728	-605 349	-290 000	-468 000
ÅRSRESULTAT		528 958	69 324	564 310	68 377
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		528 958	69 324		



BORETTSLAGET TORSHOV KV I
ORG.NR. 946 803 545, KUNDENR. 7285

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 476 745	1 476 745
Andre varige driftsmidler	14	41 448	46 733
SUM ANLEGGSMIDLER		1 518 193	1 523 478
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 444	413
Kundefordringer		52 888	0
Forskuddsbetalte kostnader		86 220	80 820
Driftskonto OBOS-banken		30 000	129 584
Sparekonto OBOS-banken		613 976	305 497
Innestående i andre banker		2 117	181 909
SUM OMLØPSMIDLER		795 645	698 222
SUM EIENDELER		2 313 838	2 221 701
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 200 + 47 * 300		16 700	16 700
Udekket tap	15	-10 890 306	-11 419 264
SUM EGENKAPITAL		-10 873 606	-11 402 564
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 949 227	13 342 114
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 949 227	13 342 114
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 509	29 511
Leverandørgjeld		140 148	73 540
Påløpte renter		41 303	59 120
Påløpte avdrag		31 257	119 886
Annen kortsiktig gjeld		0	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		238 217	282 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 313 838	2 221 701



Pantstillelse	16 380 000	32 760 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 17. april 2023

Styret i Borettslaget Torshov Kv I

Jaran Dammann /s/

Inger Brodal /s/

Bjørnar Finstad /s/

Christina Sørensen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 805 052
A-konto lånekostnader	814 932
Kabel-tv og Bredbånd	313 200
Tillegg for utbygging	190 756
Eiendomsskatt	22 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 146 700

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	14 300
Avklaring forkjøpsrett	5 995
Salg av loft- og kjellerareal	202 000
Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	223 295

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 622, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 306.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-695
SUM KONSULENTHONORAR	-695

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Pewi AS	-128 925
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-1 160
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-130 085
Drift/vedlikehold bygninger	-134 656
Drift/vedlikehold VVS	-37 259
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 768
Kostnader dugnader	-2 968
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-408 987

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 771
Vann- og avløpsavgift	-282 972
Feieavgift	-12 825
Renovasjonsavgift	-192 262
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-510 830

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 633
Driftsmateriell	-9 599
Lyspærer og sikringer	-4 067
Vaktmestertjenester	-165 747
Renhold ved firmaer	-76 527
Andre fremmede tjenester	-12 287
Trykksaker	-349
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 622
Andre kontorkostnader	-157
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-3 281
Velferdskostnader	-9 653
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-298 021

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	237
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 479
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	803
SUM FINANSINTEKTER	4 519

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-351 084
Renter på leverandørgjeld	-163
SUM FINANSKOSTNADER	-351 247

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1919	1 476 745
	1 476 745

Gnr.225/bnr.16 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommun i 70 år fra 1951.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Søppelhus**

Kostpris	78 875	
Avskrevet tidligere	-32 142	
Avskrevet i år	-5 285	
		41 448

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **41 448**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-5 285****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Nordea**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,95 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2021	-13 462 000	
Nedbetalt tidligere	119 886	
Nedbetalt i år	392 887	
		-12 949 227

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 949 227**



5. Forslag

Innkomne saker:

C) Styrehonorar

- a. Det foreslås å øke styrehonoraret fra 90 000 til 120 000,-

Grunnen til forslaget er todelt:

- i. OBOS oversikt viser at det generelle nivået på styrehonorarer for borettslag med 20 – 80 enheter (vi har 60), ligger i denne størrelsesorden.
- ii. Styrehonoraret har ikke vært økt på mange år, i denne perioden har det vært en betydelig prisvekst.
- iii. Det er vanskelig å rekruttere personer til styret. Vi håper at økningen kan resultere i enklere rekruttering.

- b. Fordeling av styrehonoraret.

- i. Vi foreslår at styrehonoraret fordeles internt i styret etter følgende fordelingsnøkkel:
 1. Styreformann 2/5
 2. Styremedlemmer: 1/5 (x3)

D) Innkommet forslag:

- a. Det foreslås at det åpnes for at beboere kan velge to alternativer i forbindelse med bredbånd:

- i. Forslag:

Foreslår at det vurderes om det er hensiktsmessig å finne en annen innretning på kabel-tv-abonnement i fellekosten.

Tenker da at borettslaget har en avtale hvor den enkelte enhet har mulighet til å ikke ha kabel-tv, og da ikke betale for det - mens de som ønsker har det som del av felleskost på felles avtale. Ser for meg det innebærer en reforhandling av eksisterende avtale, evt. at det er noe man kan gjøre når avtalen løper ut.

Bakgrunnen her er at flere (inkludert vår hustaind) i dagens samfunn har strømmetjenester som eneste innholdskanal for TV. Så går jeg ut i fra at dette er helt motsatt for andre beboere av borettslaget og at det kanskje gir mening å subsidiere de. Ønsker ikke å trække noen på tærne, så som sagt bare et forslag :)

- ii. Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og vil be nytt styre kontakte Telenor og om mulig reforhandle avtale slik at dette kan iverksettes.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomitéen har utforma sin innstilling til årsmøtet:

Styreleiar Jon Olav Kringeland Bentsebrugata 4

Styremedlem Marthin Wessel Kleppan Bentsebrugata 2

Varamedlem August Schirmer Bentsebrugata 2

Varamedlem Selma Stormyren Larsen Bentsebrugata 8

Som neste års valgkomité innstiller me avtroppande styremedlem:

Jaran Damann Bentsebrugata 6

Inger Brodal Sandakerveien 29 E

Det siste medlemmet av valgkomitéen veljast på årsmøtet.

Vennleg helsing valgkomitéen som består av:

Morten Iversen Berland
André Borlaug Grønningen
Ragnhild Sandvik



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 778524. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Piperehabilitering BBG 2, 4 og 6	
2014 - 2014	Brannsikring	Bytte inngangsdører, sikringsbrannskiller og anlegg.
2013 - 2014	Rør- og våtromsrehabilitering	



7285 Borettslaget Torshov Kv I

REGISTRERINGSBLANKETT FOR DELTAGELSE I GENERALFORSAMLING

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamling kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamling i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.